

Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird künftig neu berechnet. Ab dem 1. Juli 2022 können die Eigentümerinnen und Eigentümer für ihre Grundstücke (Grundsteuer B) sowie land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) eine Steuererklärung einreichen. Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, eine sogenannte „Feststellungserklärung“ abzugeben. Die Abgabefrist endet am 31. Oktober 2022. **Private Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken erhalten im Mai/Juni ein Schreiben vom Finanzamt mit Hinweisen zur Grundsteuerreform** allgemein sowie konkret zum jeweiligen Grundstück, für das eine Feststellungserklärung abgegeben werden muss. Damit wird es leichter, die erforderlichen Angaben zu machen.

Derzeit müssen die Betroffenen noch nichts unternehmen, auch eine Kontaktaufnahme mit dem Finanzamt oder der Gemeindeverwaltung ist aktuell nicht nötig.

Die Informationsschreiben für land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden später versendet. In diesen Fällen kann mit der Abgabe der Feststellungserklärung bis zum Erhalt des Schreibens abgewartet werden.

Übermittlung muss digital erfolgen

Die Feststellungserklärungen sind digital an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Die elektronischen Formulare werden ab dem 1. Juli unter anderem im Portal „Mein ELSTER“ bereitgestellt. Nur in begründeten Härtefällen kann die Feststellungserklärung in Papierform abgegeben werden. Ein solcher Fall liegt vor, wenn sich beispielsweise jemand erst die Technik zur elektronischen Abgabe beschaffen müsste - wie einen PC oder einen Internetzugang - oder den Umgang damit nicht gewohnt ist. Die Erklärungsvordrucke für Härtefälle werden ab dem 1. Juli beim örtlichen Finanzamt ausgehändigt. Daneben ist es möglich, dass Angehörige die elektronische Erklärung über ihren ELSTER-Zugang übermitteln.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in Baden-Württemberg die wenigsten Angaben bei der Feststellungserklärung machen. Benötigte Daten für die Grundsteuer B sind:

- das Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung eingereicht werden muss,
- die Grundstücksfläche,
- der Bodenrichtwert und
- ggf. die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken.

Nicht abgefragt werden in Baden-Württemberg die Art der Immobilie, die Wohn- und Nutzfläche oder das Baujahr. Das macht die Erklärung deutlich einfacher.

Die Gutachterausschüsse sind auf Grund der Grundsteuerreform gesetzlich verpflichtet, zum 01.01.2022 als Hauptfeststellungszeitpunkt für die Berechnung der Grundsteuer ab 2025 die Bodenrichtwerte festzusetzen. Bis zum 30.06.2022 müssen die Gutachterausschüsse diese Aufgabe erfüllen und die neuen Bodenrichtwerte den Finanzbehörden und den Bürgern in digitaler Form zur Verfügung stellen. Die Grundstückseigentümer werden zur Zeit vom Finanzamt aufgefordert, eine Grundstücksfeststellungserklärung ab Juli 2022 für ihre Grundstücke abzugeben.

Vor diesem Zeitpunkt besteht für die Grundstückseigentümer kein Handlungsbedarf. Aus diesem Grund bitten wir auch von Anfragen zu den Bodenrichtwerten für die Veranlagung zur Grundsteuer abzusehen.

Ab Juli 2022 werden auf der Internetseite www.grundsteuer-bw.de weitere Informationen und erforderliche Daten zu finden sein. Auf die Bodenrichtwerte der jeweiligen Kommunen kann hierüber dann ebenfalls zugegriffen werden.

FAQ:

Was ist die Grundsteuer?

Auf Grundbesitz wird eine Grundsteuer erhoben. Beispielsweise auf unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die sogenannte **Grundsteuer A**. Für die betrieblichen und privaten Grundstücke gilt die sogenannte **Grundsteuer B**. Steuerpflichtig sind die Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei Vermietungen können sie die Grundsteuer wie bisher nach der bundesgesetzlichen Regelung über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen. Zudem wird es ab dem Jahr 2025 eine **Grundsteuer C** geben. Mit dieser können Kommunen einen höheren Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke beschließen. Dafür müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen.

Wie berechnet sich die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg?

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz. Bei der Grundsteuer B kommt hingegen das sogenannte "modifizierte Bodenwertmodell" zum Einsatz. Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich **aus dem Bodenwert**. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert). Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag. Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune (*).

(* Dieser Hebesatz kann sich bis 2025 noch verändern)

Was ist der Bodenrichtwert?

Bodenrichtwerte sind flächendeckend verfügbar und werden regelmäßig aktualisiert. Ermittelt werden sie von unabhängigen Gutachterausschüssen. In Baden-Württemberg sind diese Ausschüsse bei den Kommunen angesiedelt. Die Gutachterausschüsse verwenden anerkannte Bewertungsmethoden. Bodenrichtwerte geben den Entwicklungszustand und den daraus resultierenden Durchschnittswert für den unbebauten Grund und Boden pro Quadratmeter wieder. Bei der Ermittlung der Werte werden beispielsweise Lage, Zustand, Erschließungsgrad oder Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt. Sie werden in sogenannten Bodenrichtwertzonen gebündelt. Der Bodenrichtwert einer solchen Zone stellt für eine abgrenzbare, überwiegend gleichartige Gruppe von Grundstücken den Wert des Grund und Bodens dar. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen zum Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) ermittelt und bis zum 30. Juni 2022 veröffentlicht. Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert für Schöntal kann ab dem 1. Juli 2022 auf der landesweiten Informationsseite (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>) und in der Regel auf der Internetseite der jeweiligen Kommune kostenfrei abgerufen werden.

Was müssen Eigentümer konkret veranlassen?

Zunächst ermitteln die Gutachterausschüsse die neuen Bodenrichtwerte bezogen auf den 1. Januar 2022. Diese müssen spätestens bis zum 30. Juni 2022 veröffentlicht sein. Für Schöntal liegen die Daten zum letzten Stichtag 31.12.2020 vor. Eigentümerinnen und Eigentümer werden zur Zeit durch einen Brief aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Die Abgabe soll elektronisch über ELSTER erfolgen. Das wird voraussichtlich ab dem 1. Juli 2022 möglich sein. Bereits bestehende ELSTER-Konten können hierfür genutzt werden. Anderenfalls wird empfohlen, sich frühzeitig auf www.elster.de anzumelden. Im ELSTER-Portal sind dann für die Grundsteuer B vor allem die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert in die Erklärung einzutragen. Nach derzeitiger Planung muss diese Erklärung bis spätestens 31. Oktober 2022 abgegeben werden. Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann nach der Veröffentlichung durch die Gutachterausschüsse auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und in der Regel auf der Internetseite der jeweiligen Kommune kostenfrei abgerufen werden. Soweit möglich soll auch die Grundstücksfläche auf der landesweiten Informationsseite angeboten werden. Ansonsten findet sich die Grundstücksfläche am einfachsten im Kaufvertrag über das Grundstück oder im Grundbuchauszug.

Zuletzt muss noch die Frage beantwortet werden, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Sofern sich nichts geändert hat, können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer daran orientieren, ob ihr Grundstück bisher in die Kategorie Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohneigentum gefallen ist. In dem Fall lautet die Antwort: ja. In allen anderen Fällen muss ermittelt werden, ob der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche mehr als 50 Prozent beträgt.

Ich habe eine Frage, wer kann mir helfen?

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken gibt es verschiedene Hilfestellungen bei der Abgabe ihrer Feststellungserklärung:

- Allgemeine Fragen können an den virtuellen Assistenten der Steuerverwaltung gestellt werden. Er ist aufrufbar unter www.steuerchatbot.de. Weitere Infos gibt es unter www.grundsteuer-bw.de.
- Bei Fragen, wie man das ELSTER-Portal nutzt, helfen die Anleitungen auf der ELSTER-Startseite weiter. Fragen zu technischen Problemen können telefonisch oder per Kontaktformular gestellt werden.
- Zudem sind die jeweils zuständigen örtlichen Finanzämter für die Bürgerinnen und Bürger bei Fragen erreichbar - sowohl telefonisch als auch in den vorher zu vereinbarenden Sprechstunden. Für Fragen kann auch das Kontaktformular des jeweiligen Finanzamts unter <https://kontakt.fv-bwl.de> genutzt werden. Durch diese dezentralen Anlaufstellen entsteht kein "Telefonstau", wie es bei einer gebündelten Hotline der Fall sein kann, wenn viele Anfragen gleichzeitig auflaufen. Eine zentrale Grundsteuer-Hotline gibt es daher nicht.

Vertiefende Informationen

- [Boris-BW](#)
- [Internetpräsenz Grundsteuer-BW](#)
- [Steuerchatbot zur Grundsteuerreform](#)
- [FAQ zur Grundsteuerreform](#)
- [Infoblatt \(Download\)](#)

Sie stellen sich bestimmt die Frage, muss ich zukünftig mehr bezahlen?

Derzeit sind leider noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Bestandsveränderungen es geben wird.

Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundstücksmessbeträgen der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Gemeinde erst ermitteln, wenn sie aus den Messbescheiden des Finanzamtes die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird den Gemeinden voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Anders ausgedrückt: Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen.

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D. h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast aus die Grundstücke als verfassungswidrig erachtet und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige Folge der Reform.

Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden sie auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushaltfinanzen/grundsteuer/>